

Señor

Juez Treinta y Cinco Civil Municipal de Bogotá, D.C.

Cmpl35bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Ref.: *Proceso* : **Restitución de inmueble arrendado**
 Radicación : 11001 40 03 035 2020 00645 00
 Demandante : **Sociedad de Activos Especiales S.A.S.**
 Demandados : **Hernán Javier Meléndez Ortiz y Patricia Contreras Jaramillo**
 Asunto : **Recurso de Reposición**

Carlos Fernando Moya Benavides, en mi condición conocida en el asunto de la referencia, me permito interponer recurso de Reposición y en subsidio Apelación contra el auto de fecha noviembre 24 de 2022, y notificado en estado electrónico de fecha 25 de noviembre de 2022, mediante la cual no se tuvieron en cuenta las excepciones previas y de mérito propuestas, en los siguientes términos:

1/6

La providencia recurrida:

Consideró el despacho:

“Para todos los efectos a que haya lugar, adviértase que la demandada Patricia Contreras Jaramillo contestó la demanda en tiempo, proponiendo excepciones tanto previas como de mérito, sin embargo, las mismas no pueden ser tenidas en cuenta, en consideración a la demanda se fundamenta en la mora en los pagos de los cánones de arrendamiento, sin que se acreditara el pago establecido en numeral 4 del artículo 384 del C.G.P...”

Objeto del recurso:

Se pretende la revocatoria integral de la providencia recurrida, para que en su lugar se ordene el trámite de las excepciones previas y de mérito presentadas oportunamente.

Fundamentos del recurso:

La parte que represento manifestó en el acápite que se denominó, cuestión preliminar- derecho a intervenir y hacer escuchado en el presente asunto, a efectos de que fuera , que fuera lo relevado del imperativo legal de acreditar el pago, por cuanto existen motivos graves de duda sobre la validez de la prueba que establece la relación tenencial, conforme las disposiciones de orden legal y constitucional en que se fundamentó las excepciones.

Es imperativo conforme lo prevé la norma acreditar el pago de los cánones de arrendamiento que se alegan en mora y los sucesivos a efectos de ser escuchado, sin, embargo existen disposiciones y pronunciamientos constitucionales, entre otras, sentencias T838 de 2004 y T-162 de febrero 24 de 2005, que “abre la compuerta de su desconocimiento, al autorizar al juzgador para su inaplicabilidad cuando existan motivos graves de duda sobre la validez de la prueba que establece la relación tenencial. Sobre el particular anota que, en el caso, el juez no puede aplicar automáticamente dicha disposición, pues con ello podría restringir el derecho al debido proceso, en sus garantías de defensa y contradicción. Al hacerlo, dice”, **“el derecho de acceso a la justicia se condiciona al pago de una relevante suma de dinero, a pesar de obrar en poder del juez una prueba grave relativa a la inexistencia de tal deuda y de la causa jurídica de la misma, esto es, el contrato de arriendo”**

“Es pertinente anotar que en reiteradas oportunidades la Corte ha examinado la constitucionalidad de la referida norma, en cuanto pueda ella limitar el derecho de defensa del arrendatario-demandado, encontrándola ajustada a la normatividad de la Carta Política. Al respecto ha dicho:” **La solución legal consagrada en las normas procesales civiles, que busca dar protección**

normativa al principio de eficiencia que debe presidir la administración de justicia, no sólo persigue la protección de los arrendadores, sino que tiene un soporte lógico en claros principios de derecho probatorio acuñados de vieja data”. Así que no obstante considerarse que la referida regulación es razonable con respecto a los fines buscados por el legislador y que no es contraria a las garantías judiciales del debido proceso, permite su inaplicabilidad dentro de un criterio subjetivo del juzgador”.

“En la Sentencia de tutela T. 162 de 2005. El magistrado ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra, expreso sobre el particular **“(…).** La razón que en este caso impone inaplicar la disposición estriba en que el material probatorio obrante tanto en el proceso de tutela como en el civil de restitución arroja una duda seria respecto de la existencia real de un contrato de arriendo entre el demandante y el demandado, es decir, está en entredicho la existencia del supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar. En otras palabras, cuando el parágrafo 2 del numeral 2 del art. 424 del Código de Procedimiento civil dispone que no se oirá al demandado sino cancela los cánones adeudados, parte de la base de la existencia de un contrato de arrendamiento incumplido, cuya prueba ha sido aportada con la demanda. Pero, si por la razón que fuere, el juez encuentra un motivo grave para dudar de la validez de la prueba aportada, como sucede en este caso, mal haría en aplicar automáticamente la disposición”.

3/6

Conforme a lo anteriormente expuesto, y en aras de la protección constitucional al debido proceso, que se solicita, me permito tener en cuenta lo siguientes reparos a la demanda y la documentación allegada al plenario:

Desde ya se manifiesta el desconocimiento del contrato y la cesión allegada en fotocopia al presente proceso, por lo siguiente:

- Manifiesta el extremo actor en el numeral 10 de los hechos de la demanda; que el contrato de arrendamiento no se allegó en original en virtud de encontrarse el mismo en poder de su mandante, al efecto prescribe el artículo 245 del Código General del

Proceso, “(...) **Las partes deberán aportar el original del documento cuando estuviere en su poder, salvo causa justificada...**”, (negritas propias) no indica la apoderada la causa que justifica dicha excepción, es decir la sola manifestación del articulado no releva a la demandante aportar el documento original, documento idóneo que se exige para efectos probatorios, conforme las previsiones del artículo 82 del Código General del Proceso, en conclusión, la demanda debió ser inadmitida.

Prescribe de igual forma el artículo 384 del Código General del proceso en su numeral 1. “Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial si quiera sumaria”.

Es evidente la posición de la apoderada, al manifestar al despacho la tenencia del contrato en poder de su mandante; que conforme se dijo debió allegarse al plenario, y a su vez pretender un interrogatorio de parte como prueba anticipada que cursa en el juzgado 24 civil municipal de Bogotá, donde funge como convocante la Sociedad de Activos Especiales “SAE” S.AS. y convocados Hernán Javier Meléndez Ortiz y Patricia Contreras Jaramillo signado con el número 2020-00110 prueba extraprocesal, con la cual se pretende pre constituir prueba de confesión respecto de las obligaciones contractuales de la demandada, con el único propósito de hacer incurrir al despacho en error.

En cuanto a la cesión arrojada al proceso, la misma no guarda relación con el contrato arrojado al proceso en fotocopia, son evidentes las imprecisiones, situación que no permite establecer con certeza que se trata del mismo contrato, veamos:

- Se evidencian en la cesión allegada al proceso con la cual pretende legitimarse la sociedad de activos especiales las siguientes falencias, veamos:

- La cedente Inmobiliaria Bustamante Vásquez y CIA LTDA cede a la cesionaria Sociedad de Activos Especiales S.A.S. "SAE" las obligaciones del arrendador relacionado con el contrato número 2761, sin mencionar el año de la celebración del mismo.

- La cesión hace referencia al inmueble ubicado en la carrera 6 No-88-44 apartamento 1001 y/o transversal 5 No. 88-44 vía la calera edificio la peña, no describe en la misma los garajes 14,15,16,17 y deposito 01 del edificio como se advierte en el contrato.

- Carece la cesión de la fecha en virtud de la cual la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá designo como mandataria a la Inmobiliaria Bustamante y Vásquez, que suscribe contrato de arrendamiento número 2761 con Hernán Javier Meléndez Ortiz indicando como fecha de inicio el 1 de junio de 2008.

- Se menciona como fecha de inicio del referido contrato 2761 el 1 de junio de 2008.

5/6

- La cesión hace referencia al contrato número 2761 suscrito entre Inmobiliaria Bustamante y Vásquez Ltda con el señor Hernán Javier Meléndez Ortiz como arrendatario, por el término de un año prorrogables, pactando como fecha de inicio el 1 de junio de 2008, sin que del documento de cesión se establezca vínculo contractual con la demandada Patricia Contreras Jaramillo.

Fluye de lo anterior que el contrato de arrendamiento arrimado al proceso no guarda identidad, con el mencionado en la cesión allegada al proceso en virtud de la cual la cedente Inmobiliaria Bustamante y Vásquez Ltda cede a favor de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., circunstancia que no le otorga legitimidad al extremo actor para incoar la presente acción.

En el evento de considerarse que se trata del mismo contrato objeto de cesión, se advierte al despacho que el contrato base de la presente acción se está ejecutando por Bustamante y Vásquez Ltda, en el juzgado 60 civil municipal signado con el

número 2015-0747 que actualmente se adelanta en el juzgado 15 civil municipal de ejecución de sentencias, lo cual se advierte, hace improcedente la acción aquí incoada.

Por lo brevemente expuesto solicito reponer para revocar la providencia recurrida y en su lugar dar curso a las excepciones previas y de mérito presentadas.

Del Señor Juez, con respeto,



Carlos Fernando Moya Benavides

c.c. 79573845

t.p. 231004

.